

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AGRODINÂMICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.

BELA VISTA

ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Determinação do valor de compra/venda

Junho de 2024



SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO
2	CONSIDERAÇÕES GERAIS
3	METODOLOGIA E NÍVEL DE PRECISÃO
4	DESCRIÇÃO DO OBJETO
5	DIAGNÓSTICO DE MERCADO
6	AVALIAÇÃO
7	PARECER TÉCNICO
8	ANEXOS

1 – INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado para fins de compra/venda da seguinte unidade:

**Imóvel Rural (Fazenda Retiro da Onça Pintada)
Rodovia MS-267 – Bela Vista - MS**

Foi solicitado pelo **Agrodinâmica Comércio e Representações Ltda.**, visando subsidiar uma possível negociação envolvendo o valor de venda do imóvel.

Dentro do quadro imobiliário local, foram analisadas as utilidades, potencialidade e limitações da unidade avalianda.

Este laudo foi emitido em uma (01) via, destinado exclusivamente ao Contratante.



2 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

O laudo de avaliação obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

O laudo foi elaborado de acordo com a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e observando os postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA;

A signatária assume responsabilidade sobre a matéria de engenharia utilizada, segundo a legislação em vigor;

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas, levantamentos e documentos verdadeiros e corretos;

A unidade em avaliação foi considerada livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer outros ônus;

A signatária não possui nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e não tem interesse na unidade em avaliação;



3 – METODOLOGIA E NÍVEL DE PRECISÃO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, taxas de renda ou mesmo a forma e aproveitamento eficiente do terreno.

No presente caso, tendo em vista a natureza da unidade avalianda, suas características construtivas, sua localização e a disponibilidade de dados seguros, utilizaremos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Os graus de fundamentação e precisão pretendidos estão diretamente relacionados com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações.

O presente trabalho é classificado como **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III da Estimativa do Valor**, conforme o que dispõem as normas da ABNT (**Anexo 01**).



4- DESCRIÇÃO DO OBJETO

4.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando localiza-se junto da Rodovia MS-267, numa distância aproximada de 65km do município de Jardim-MS.

A Fazenda está registrada no 1º Ofício de Registros Públicos e Tabelionato de Notas de Bela Vista - MS.

O acesso ao imóvel em estudo é feito parte em estrada asfaltada e parte em estrada de terra batida, em bom estado de conservação, a partir do município de Jardim, a uma distância aproximada de 65km.

O imóvel está a uma distância aproximada de 300km da capital Campo Grande.

O imóvel está localizado em área rural.



Analítica – Engenharia de Avaliações

7

Na imagem abaixo podemos ver a localização do imóvel em estudo de acordo com as informações contidas na sua escritura.



4.2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1 – TERRENO

Formato	Polígono irregular
Topografia	Levemente acidentada
Superfície	Seca
Área total	359,7243ha
Observação	Toda a área acima é composta por vegetação nativa, com exceção de uma pequena parte que está arrendada para terceiros. A unidade em estudo faz divisa com um curso d'água denominado Rio Caracol.

4.2.2 – BENFEITORIAS

As construções existentes são compostas por uma residência de alvenaria, uma construção de alvenaria destinada a depósito, uma mangueira/curral.

As benfeitorias reprodutivas não serão valoradas neste estudo.

As fotografias a seguir mostram a unidade em análise:



Rod. Vital Brasil direção Jardim



MS-262 direção propriedade



Vista da fazenda



Casa sede

Análítica – Engenharia de Avaliações

9



Depósito



Curral



Vista da propriedade



Vista da propriedade



Vista da propriedade



Vista da propriedade com açude ao fundo





Vista da propriedade



Vista da propriedade

5 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Comparando os números existentes sobre o segmento de mercado em análise (imóveis rurais), relativos ao presente ano, verificamos que vacância manteve-se estável ao longo dos últimos anos.

O mercado para esse tipo de imóvel encontra-se com a oferta maior que a demanda, traduzindo uma absorção de regular para lenta.

A média de preços para esse tipo de imóvel sofreu alterações negativas, apesar de serem pequenas variações, no ano de 2.022, porém, a partir do ano de 2.023, começou uma lenta recuperação. A expectativa é que os preços se estabilizem a partir do presente ano.

Em razão do exposto a liquidez do imóvel pode ser considerada regular e sua absorção demorada pelo mercado imobiliário, nos patamares de preço atualmente praticados.

6 – AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor do imóvel, realizamos pesquisas com elementos que se enquadrassem dentro do mesmo segmento de mercado, através de anúncios de jornais, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Não foram considerados os dados discrepantes ou de difícil comprovação.

Com base nos elementos acima citados, os cálculos avaliatórios foram desenvolvidos, conforme prescrito na Norma Brasileira 14.653-2/2011 da ABNT, com o **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III da Estimativa do Valor**, para um intervalo de confiança matemático de 80%.

Após análise do segmento de mercado e das amostras coletadas, foram definidos os respectivos parâmetros e as variáveis explicativas.

Fazenda		
Variável	Tipo	Parâmetro
Área	Quantitativa	Área da unidade em ha
Benfeitorias	Qualitativa	0 – Relevantes e 1 – Não relevantes
Distância	Quantitativa	Distância do município em km
Observação		
Para a determinação do valor de mercado de compra/venda foi utilizado o respectivo valor unitário correspondente, situado dentro do campo de arbítrio definido pelo intervalo de confiança.		

A variável “Distância” não foi utilizada no tratamento estatístico por apresentar significância acima da permitida pela NBR 14.653.



Análítica – Engenharia de Avaliações

12

6.1 – PESQUISAS IMOBILIÁRIAS

Propriedades Rurais – Sul do Estado

Am	Localização	Valor	Área (ha)	Unit	Benf	Distância	Fonte de Informação
1	Centro I, Bela Vista	550.000.000,00	10.000,00	55.000,00	0	55	Go Home Imóveis (62)98558-7382
2	Bela Vista	80.685.000,00	1.793,00	45.000,00	0	37	Nimurakami Agronegócios (44) 98443-3003
3	Aquidauana	9.000.000,00	360,00	25.000,00	1	19	Senzano Emp. Imob. (67) 3044-1751
4	Bela Vista	460.000.000,00	13.100,00	35.114,50	1	40	Msc (62) 99432-5672
5	Bonito	4.640.000,00	116,00	40.000,00	1	37	Nancyf Imóveis (67) 99227-8470
6	Aquidauana	13.000.000,00	522,00	24.904,21	1	22	Nancyf Imóveis (67) 99227-8470
7	Aquidauana	24.486.000,00	2.226,00	11.000,00	1	70	KW I móveis (67) 99352-2019
8	Bonito	75.000.000,00	4.045,00	18.541,41	1	48	João Severo Imóveis (61) 99623-2323
9	Aquidauana	27.850.000,00	557,00	50.000,00	0	25	Saldanha Imóveis (67) 3025-7635
10	Porto Murtinho	12.500.000,00	567,00	22.045,86	1	50	Pedro Soares Imóveis (83) 98785-6112
11	Bela Vista	16.680.000,00	417,00	40.000,00	0	10	Info Imóveis (67) 99984-6700
12	Nossa Senhora de Fátima – Bela Vista	4.350.000,00	144,45	30.114,23	0	25	Info Imóveis (67) 99984-6700
13	Bela Vista	54.000.000,00	1.559,00	34.637,59	0	40	IBR Imóveis (17) 3215-2507
14	Bela Vista	20.000.000,00	370,00	54.054,05	0	20	Tavares Corretor (62) 99997-1733
15	Bela Vista, direção Dourados	8.000.000,00	224,00	35.714,29	0	50	A&F Agrofazendas (44) 99136-2448
16	Jardim	1.300.000,00	30,80	42.207,11	1	7	KW Imóveis (67) 99352-2019
17	Guia Lopes da Laguna	8.100.000,00	135,00	60.000,00	0	3	Iran Machado (69) 98463-6850
18	BR-060 - Nioaque	29.000.000,00	772,00	37.564,77	0	6	Iran Machado (69) 98463-6850
19	Nioaque	2.871.500,00	114,00	25.188,60	1	60	Casa Green Imobiliária (67) 99306-8545
20	Nioaque	15.500.000,00	441,00	35.147,39	1	50	Lopes Freitas Imóveis (11) 3466-0400
21	Guia Lopes da Laguna	3.000.000,00	56,65	52.956,75	0	11	Iran Machado (69) 98463-6850
22	Nioaque	22.260.000,00	371,00	60.000,00	0	20	Iran Machado (69) 98463-6850

6.2 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra

Nº Am.	Vunit	Área	Benfeitorias	«Dist.»
1	55.000,00	10.000,00	[x]0 - Relevante	55
2	45.000,00	1.793,00	[x]0 - Relevante	37
3	25.000,00	360,00	[]1 - Não relevante	19
4	35.114,50	13.100,00	[]1 - Não relevante	40
5	40.000,00	116,00	[]1 - Não relevante	37
6	24.904,21	522,00	[]1 - Não relevante	22
«7»	11.000,00	2.226,00	[]1 - Não relevante	70
«8»	18.541,41	4.045,00	[]1 - Não relevante	48
9	50.000,00	557,00	[x]0 - Relevante	25
«10»	22.045,86	567,00	[]1 - Não relevante	50
11	40.000,00	417,00	[x]0 - Relevante	10
«12»	30.114,23	144,45	[x]0 - Relevante	25
«13»	34.637,59	1.559,00	[x]0 - Relevante	40
14	54.054,05	370,00	[x]0 - Relevante	20
15	35.714,29	224,00	[x]0 - Relevante	50
16	42.207,11	30,80	[]1 - Não relevante	7
17	60.000,00	135,00	[x]0 - Relevante	3
«18»	37.564,77	772,00	[x]0 - Relevante	6
«19»	25.188,60	114,00	[]1 - Não relevante	60
20	35.147,39	441,00	[]1 - Não relevante	50
21	52.956,75	56,65	[x]0 - Relevante	11
22	60.000,00	371,00	[x]0 - Relevante	20

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Vunit: Valor Unitário.

Variáveis Independentes:

- Área: Área em ha.
- Benfeitorias
Opções: 0 - Relevante|1 - Não relevante
- Dist.: Distância centro urbano. (variável não utilizada no modelo)

Análítica – Engenharia de Avaliações

14

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 15
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 12
Desvio padrão da regressão : 7755,6236

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Vunit	43673,02	11453,4828	26,23%
1/Área	5,8599x10 ⁻³	8,6196x10 ⁻³	147,09%
Benfeitorias	0,60	0,5070	84,52%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 12.

Número de amostragens se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Vunit.

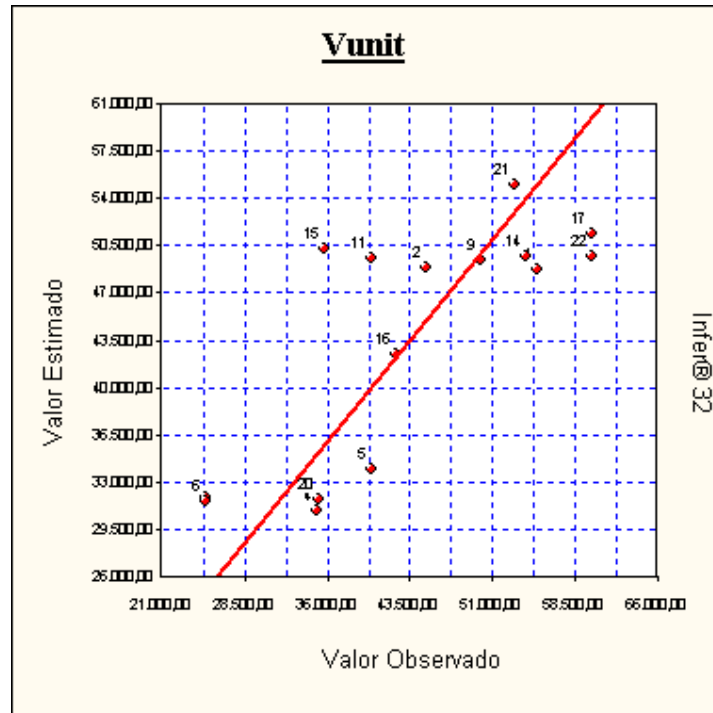
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	55.000,00	48.765,52	-6.234,48	-11,3354 %
2	45.000,00	48.928,43	3.928,43	8,7298 %
3	25.000,00	31.862,77	6.862,77	27,4511 %
4	35.114,50	30.901,29	-4.213,21	-11,9985 %
5	40.000,00	33.942,33	-6.057,67	-15,1442 %
6	24.904,21	31.555,95	6.651,74	26,7093 %
9	50.000,00	49.368,91	-631,09	-1,2622 %
11	40.000,00	49.583,43	9.583,43	23,9586 %
14	54.054,05	49.691,85	-4.362,20	-8,0701 %
15	35.714,29	50.318,82	14.604,53	40,8927 %
16	42.207,11	42.429,69	222,58	0,5274 %
17	60.000,00	51.366,31	-8.633,69	-14,3895 %
20	35.147,39	31.681,18	-3.466,21	-9,8619 %
21	52.956,75	55.012,57	2.055,82	3,8821 %
22	60.000,00	49.689,26	-10.310,74	-17,1846 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.



Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo para a Variável Dependente

$$[Vunit] = 30874 + 355838 / [\text{Área}] + 17856 \times [\text{Benfeitorias}]$$

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r)	: 0,7791
Valor t calculado	: 4,305
Valor t tabelado (t crítico)	: 3,055 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coefficiente de determinação (r ²) ...	: 0,6070
Coefficiente r ² ajustado	: 0,5415

Classificação: Correlação Forte



Análítica – Engenharia de Avaliações

16

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,1147x10 ⁹	2	5,5737x10 ⁸	9,266
Residual	7,2179x10 ⁸	12	6,0149x10 ⁷	
Total	1,8365x10⁹	14	1,3118x10⁸	

F Calculado : 9,266

F Tabelado : 6,927 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 0,4%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Correlações Parciais

	Vunit	Área	Benfeitorias
Vunit	1,0000	0,1003	0,7338
Área	0,1003	1,0000	-0,2119
Benfeitorias	0,7338	-0,2119	1,0000

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,7823

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	1,480	16%	Sim
Benfeitorias	b2	4,368	0,09%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.



Análítica – Engenharia de Avaliações

17

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Vunit].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	55000,0000	48765,5194	6234,4805	0,8038	0,8617	$3,8868 \times 10^7$
2	45000,0000	48928,4288	-3928,4288	-0,5065	-0,5418	$1,5432 \times 10^7$
3	25000,0000	31862,7685	-6862,7685	-0,8848	-0,9858	$4,7097 \times 10^7$
4	35114,5000	30901,2947	4213,2052	0,5432	0,6191	$1,7751 \times 10^7$
5	40000,0000	33942,3273	6057,6726	0,7810	0,8558	$3,6695 \times 10^7$
6	24904,2100	31555,9484	-6651,7384	-0,8576	-0,9614	$4,4245 \times 10^7$
9	50000,0000	49368,9074	631,0925	0,0813	0,0866	$3,9827 \times 10^5$
11	40000,0000	49583,4328	-9583,4328	-1,2356	-1,3136	$9,1842 \times 10^7$
14	54054,0500	49691,8509	4362,1990	0,5624	0,5975	$1,9028 \times 10^7$
15	35714,2900	50318,8183	-14604,5283	-1,8830	-1,9973	$2,1329 \times 10^8$
16	42207,1100	42429,6897	-222,5797	-0,0286	-0,0596	49541,7515
17	60000,0000	51366,3088	8633,6911	1,1132	1,1867	$7,4540 \times 10^7$
20	35147,3900	31681,1811	3466,2088	0,4469	0,4996	$1,2014 \times 10^7$
21	52956,7500	55012,5650	-2055,8150	-0,2650	-0,3140	$4,2263 \times 10^6$
22	60000,0000	49689,2581	10310,7418	1,3294	1,4124	$1,0631 \times 10^8$

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 15
Graus de liberdade : 14
Valor médio : $-1,4210 \times 10^{-15}$
Variância : $4,8119 \times 10^7$
Desvio padrão : 6936,8342
Desvio médio : 5854,5722
Variância (não tendenciosa) : $6,0149 \times 10^7$
Desvio padrão (não tend.) : 7755,6164
Valor mínimo : -14604,5283
Valor máximo : 10310,7418
Amplitude : 24915,2702
Número de classes : 4
Intervalo de classes : 6228,8175

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Analítica – Engenharia de Avaliações

18

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	73,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
15	-14604,5283	0,0298	0,0667	0,0298	0,0368
11	-9583,4328	0,1083	0,1333	0,0416	0,0250
3	-6862,7685	0,1881	0,2000	0,0547	0,0118
6	-6651,7384	0,1955	0,2667	$4,4619 \times 10^{-3}$	0,0711
2	-3928,4288	0,306	0,3333	0,0395	0,0270
21	-2055,8150	0,395	0,4000	0,0621	$4,5238 \times 10^{-3}$
16	-222,5797	0,489	0,4667	0,0885	0,0218
9	631,0925	0,532	0,5333	0,0657	$9,0619 \times 10^{-4}$
20	3466,2088	0,673	0,6000	0,1392	0,0725
4	4213,2052	0,707	0,6667	0,1065	0,0398
14	4362,1990	0,713	0,7333	0,0464	0,0202
5	6057,6726	0,783	0,8000	0,0492	0,0173
1	6234,4805	0,789	0,8667	0,0107	0,0774
17	8633,6911	0,867	0,9333	$5,2586 \times 10^{-4}$	0,0661
22	10310,7418	0,908	1,0000	0,0251	0,0918

Maior diferença obtida: 0,1392

Valor crítico: 0,4040 (para o nível de significância de 1 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2257
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva ($DW < DL$) : $DL = 0,70$
Autocorrelação negativa ($DW > 4-DL$) : $4-DL = 3,30$

Intervalo para ausência de autocorrelação ($DU < DW < 4-DU$)
 $DU = 1,25$ $4-DU = 2,75$

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.*

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 359,72
- Benfeitorias ... = 1 - Não relevante

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Dist. = 40

Estima-se Vunit = 31.863,54

O modelo utilizado foi:

[Vunit] = 30874 + 355911 / [Área] + 17856 x [Benfeitorias]

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 27.226,95
Máximo: 36.500,13



Analítica – Engenharia de Avaliações

20

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	30.835,72	32.891,35	2.055,63	6,45 %
Benfeitorias	28.460,08	35.267,00	6.806,91	21,36 %
E(Vunit)	20.368,64	43.358,43	22.989,79	72,15 %
Valor estimado	27.226,95	36.500,13	9.273,18	29,10 %

6.1.4 – VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do terreno foram definidos os seguintes parâmetros:

Equação: $[Vunit] = 30874 + 355911 / [Área] + 17856 \times [Benfeitorias]$

Área = 359,7243ha

Benfeitorias = 1 – Não relevantes

Unidade	Área (ha)	Vunit	Valor Venda
Fazenda	359,7243	31.863,54	11.500.000,00

Os valores acima foram arredondados

6.1.5 – VALOR PARA LIQUIDAÇÃO IMEDIATA OU FORÇADA

O valor para liquidação imediata será determinado em função da liquidez do imóvel em questão do tempo de sua absorção pelo mercado imobiliário. Em razão disso, estimamos um deságio de 20% sobre o valor de mercado. Assim, temos:

$$V_{LI} = R\$11.500.000,00 \times 0,80$$

$$V_{LI} = \mathbf{R\$9.200.000,00}$$

Analítica – Engenharia de Avaliações

21

7 – PARECER TÉCNICO

O valor de mercado para fins de compra/venda da **Fazenda Retiro da Onça Pintada** localizada na **Rodovia MS-267 – Bela Vista - MS**, referenciado ao mês de junho/2024, é:

Valor de Mercado
R\$ 11.500.000,00
(Onze milhões e quinhentos mil reais)

8 - ANEXOS

01	Graus de Fundamentação e Precisão
02	Documentação



Analítica – Engenharia de Avaliações

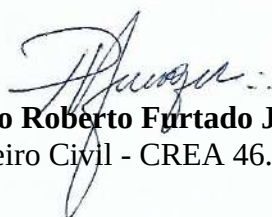
22

Este laudo de avaliação compõe-se de 22 (vinte e duas) folhas digitadas e 02 (dois) anexos tudo por nós rubricado, sendo a última folha assinada.

Nada mais tendo a informar, encerramos o presente laudo de avaliação e colocamo-nos ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Rio de Janeiro, 21 de junho de 2024.

Analítica - Engenharia de Avaliações Ltda.



Paulo Roberto Fortado Junger
Engenheiro Civil - CREA 46.053-D-RJ

ANEXO 01

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A small, handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single letter 'A' with a vertical line through it.

Análítica – Engenharia de Avaliações

24

Graus de Fundamentação Terreno

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância α - teste bicaudal		X	
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		

Números de Pontos: 15

Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Grau de precisão da estimativa do valor = 29,10%

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$



ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO

A small, handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single letter 'A' or a similar character.

Analítica – Engenharia de Avaliações

26

	LIVRO 58-N	FLS. 195/198
República Federativa do Brasil Estado de Mato Grosso do Sul Comarca de Fátima do Sul Município de Jateí Serviço Notarial e Registral		<i>Silvio Jorge Leite</i> Notário / Registrador <i>Maria de Fátima J. Jorge</i> 1ª Substituta
ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO, QUITAÇÃO DE DÍVIDA E COMPRA E VENDA DE PARTE REMANESCENTE , na forma abaixo.-		
S A I B A M, quantos a presente ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO, QUITAÇÃO DE DÍVIDA E COMPRA E VENDA DE PARTE REMANESCENTE virem, que aos dois de maio de dois mil e vinte e quatro (02/05/2024), nesta Cidade de Jateí, Comarca de Fátima do Sul, Estado de Mato Grosso do Sul, nesta Serventia, pelas formalidades do Provimento nº 149/2023 do CNJ que regulamenta o Sistema de Atos Notariais Eletrônicos (e-Notariado), perante mim Silvio Jorge Leite – Notário, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgantes DEVEDORES/DADORES e VENDEDORES: PEDRO BOTH, brasileiro, agricultor, portador da CNH nº 00320602280-DETRAN/MS, onde consta a Cédula de Identidade nº 161.794-SSP/MS, inscrito no CPF/MF nº 173.236.811-20, filho de Aloysio Both e de Ernilda Both, nascido em Ibirubá-RS aos 15 de Maio de 1957 e sua mulher MARILZA APARECIDA ALFARO BOTH, brasileira, funcionária pública estadual, portadora da Cédula de Identidade nº 183.856-SEJUSP/MS, inscrita no CPF/MF nº 308.908.021-49, filha de Any Castro Alfaro e de Mirtes Veis Alfaro, nascida em Aquidauana-MS aos 05 de Maio de 1964, casados no regime de Comunhão Universal de Bens em 25/06/1983 (conforme certidão de casamento sob matrícula nº 061804.01.55.1983.2.00025.162.0001656-57, expedida em 22/04/2024 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Ponta Porã-MS e Escritura de Pacto Antenupcial lavrada às fls. 128 do Livro nº 74 das Notas do 2º Ofício da cidade de Ponta Porã-MS, devidamente registrada sob nº 20.326 do Livro nº 03 Auxiliar do S.R.I. da comarca de Ponta Porã-MS), residentes na Rua Alameda das Palmeiras, nº 120, Residencial Vilaverde, domiciliados na cidade de Ponta Porã-MS, endereço eletrônico: pedro-both@hotmail.com. E, de outro lado como outorgada CREDORA/TOMADORA e COMPRADORA: AGRODINÂMICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA, sociedade empresaria limitada, estabelecida na Avenida Marechal Floriano Peixoto nº 165, Paraguaio, na cidade de Maracaju-MS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.139.162/0001-01, com seu contrato social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul-JUCEMS sob NIRE nº 54200645930 em 26/08/1988, e sua última alteração e consolidação contratual sob nº 18 registrada sob nº 55083621 em 12/09/2023, conforme certidão simplificada da JUCEMS expedida em 15/04/2024, e em conformidade com a cláusula oitava da referida consolidação contratual, neste ato representada por seus Sócios Administradores: Dulcimar Cofferi, brasileiro, casado, empresário, portador da CNH nº 00713174370-DETRAN/MS, onde consta a Cédula de Identidade RG nº 679.383-SSP/MS, inscrito no CPF/MF nº 476.120.450-87, filho de Selvino Cofferi e de Adele Cofferi, nascido em Paulo Bento-RS aos 28 de Julho de 1965, residente na Rua Lourival Duarte Alvarenga, nº 219, Vila do Prata, domiciliado na cidade de Maracaju-MS, endereço eletrônico: gauchinho@agrodinamica.com.br e Sirlei Caceres Cofferi, brasileira, casada, empresária, portadora da CNH nº 00029485196-DETRAN/MS, onde consta a Cédula de Identidade RG nº 491.601-SEJUSP/MS, inscrita no CPF/MF nº 518.410.611-15, filha de Adonis Caceres e de Carmen Nunes Caceres, nascida em Dourados-MS aos 14 de Agosto de 1968, residente na Rua Lourival Duarte Alvarenga, nº 219, Vila do Prata, domiciliada na cidade de Maracaju-MS. Todos reconhecidos e identificados como sendo os próprios por mim Notário, após verificação dos documentos que me foram apresentados e acima citados, nos termos do artigo 301 do Provimento nº 149/2023 do CNJ, mediante videoconferência notarial através da plataforma e-notariado e de cuja capacidade para este ato dou fé. E, assim, pelas partes me foi dito o seguinte: CLÁUSULA PRIMEIRA – DA ORIGEM DA DÍVIDA: Que os outorgantes DEVEDORES se confessam devedores da		
Esse documento foi assinado por SILVIO JORGE LEITE Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validade e informe o código 4EHXR- AHFFG-SFCUH-NQYBC		
Fone: (67) 3465-1238 - Av.: Weimar Gonçalves Torres, 553 - CEP 79720-000 - Jateí - MS - CNPJ: 03.907.714/0001-76		

[Assinatura]

Analítica – Engenharia de Avaliações

27



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Cartório Calderaro

CARTÓRIO EXTRAJUDICIAL

Ofício de Notas e de Registros

Município de Pedra Branca do Amapari/AP

Edinilda Alves de Castro Nascimento-Tabellão e Oficial

CNPJ/MF N.º 09.409.154/0001-06

Ata notarial
Autenticação de Documentos
Casamento e União Estável
Certidões
Contratos
Escritura Pública
Procuração e Substabelecimento

Recibo
Reconhecimento de Firma
Reconhecimento de paternidade
Registro De Imóvel
Registro de Pessoa Jurídica
Registro de Títulos e Documentos
Separação e Divórcio Consensual

Município de Pedro Branco Amapari- AP. OBJETO: O imóvel do presente Matrícula. FORMULA DO TITULO: Escritura Pública no Livro 02, Folha 54 V, em espécie de pessoa física deste Ofício de Notas. IMÓVEL: Lote Rural n.º 22 J, com uma área de 2479,7574 ha (Dois mil, e setenta e nove hectares, setenta e cinco Ares e setenta e quatro Centiares), localizado na zona rural deste Município.

EDINILDA ALVES
DE CASTRO
NASCIMENTO:2098
6106291

Assinado de forma digital por EDINILDA ALVES DE CASTRO
NASCIMENTO:20986106291
DN: c=BR, o=CP-Brasil, ou=AC SOLUTI, ou=Certificado Digital, ou=Certificado PF AS, cn=EDINILDA ALVES DE CASTRO
NASCIMENTO:20986106291
Dados: 2023.07.10 11:59:34 -03'00'

AV-001/001 - Proceda-se a presente averbação para constar que: **FRANCISCA FERREIRA FAVACHO**, brasileira, casada, portadora do carteira identidade de nº 637799- AP e CPF: 094.883.672-53, residente e domiciliada na 'FAZENDA REUNIDA' NA Gleba Matapi, LOTE 22 J, neste Município de Pedro Branca do Amapari- AP. E proprietária do imóvel. Lote Rural n.º 22 J, com uma área de 2479, 7574 ha (Dois mil, quatrocentos e setenta e nove hectares, setenta e cinco Ares e setenta e quatro Centiares), localizado na zona rural, deste Município GLEBA MATAPI: PA. Pedro Branca, deste Estado. Requer a Vossa Senhoria, nos termos do parágrafo único do art-246 do Lei Federal no 6.015.de 31/ 12/ 1973, com as emenda do Lei no 6.216.de 30/6/1975. Seja feita averbação. VALOR: tendo como valor de R\$ 400.000,00(Quatrocentos mil reais), Conforme Escritura Pública. Dou Fe Pedro Branca do Amapari-AP. 13 de julho de 2021. R. 01 /01 - HIPOTECA CEDULAR: Nos termos de Cédula de Crédito Bancário no 032-22/5458-2. O imóvel objeto do presente Matrícula foi dado em Hipoteca Cédula de Primeiro Grau pela eminente CIMENTO DO NORTE COMERCIOS E SERVIÇOS EIRELI, endereço AP-20, nº 177, Marabaixo, Macapá-AP, CNPJ no 28.017.335/0001-31. Financiador Banco do Amazônia S.A, Agencia Macapá, CNPJ no 04.902.979/0032/40, devidamente representada com escopo de garantia do divido no valor de R\$ 1.150.000,00 (um milhão cento e cinquenta mil reais), através do contrato de Cédula Bancária COM AS NORMAS DO SISTEMA FINANCEIRO. Expedida em 24 de junho de 2022, pelo BANCO DA AMAZONIA S.A, no valor de R\$ 1.150.000,00 (um milhão cento e cinquenta mil reais) Emitente: CIMENTO DO NORTE COMERCIOS E SERVIÇOS EIRELI, endereço AP-20, no 177, Marabaixo, Macapá-AP, CNPJ nº 28.017.335/0001-31. Valor Liberado/Solicitado R\$ 1.150.000,00 (um milhão cento e cinquenta mil reais) Quantidade de Parcelas 31. Vencimento 15/07/2025. Dou fé. Pedro Branca do Amapari- AP. 20 de junho de 2023.

EDINILDA ALVES
DE CASTRO
NASCIMENTO:2098
6106291

Assinado de forma digital por EDINILDA ALVES DE CASTRO
NASCIMENTO:20986106291
DN: c=BR, o=CP-Brasil, ou=AC SOLUTI, ou=Certificado Digital, ou=Certificado PF AS, cn=EDINILDA ALVES DE CASTRO
NASCIMENTO:20986106291
Dados: 2023.07.10 12:05:28 -03'00'

Rua Francisco Brás, n.º 54, Bairro Centro, Pedra Branca do Amapari/AP - Fone (fax): (96) 3822-1470



Analítica – Engenharia de Avaliações

28

outorgada CREDORA da quantia de R\$4.935.016,83 (quatro milhões, novecentos e trinta e cinco mil, dezesseis reais e oitenta e três centavos), oriunda da comercialização de insumos agrícolas e renegociações realizados com a CREDORA em benefício dos DEVEDORES.

CLÁUSULA SEGUNDA: Pelas partes contratantes me foi dito que os devedores propuseram e a credora aceitou receber em pagamento um imóvel de propriedade dos devedores, cuja avaliação é de R\$10.000.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais), sendo R\$9.000.000,00 (nove milhões de terra nua) e R\$1.000.000,00 (hum milhão de reais) de benfeitorias: uma casa de alvenaria, um galpão, uma mangueira/curral grande, um poço artesiano, 5 açudes e cerca em toda área. Valor este superior a dívida contraída.

CLÁUSULA TERCEIRA: Que em cumprimento do ajustado entre as partes solicitaram a lavratura da presente Escritura, pela qual os outorgantes DADORES, por força desta Escritura e na melhor forma de direito, vêm dar em pagamento de dita dívida em favor da CREDORA/TOMADORA, a parte ideal de R\$4.935.016,83 (quatro milhões, novecentos e trinta e cinco mil, dezesseis reais e oitenta e três centavos), na avaliação de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), do seguinte imóvel: Fazenda Retiro da Onça Pintada, antiga Fazenda Kalafate – Área desmembrada, com a área de 359,7243 (trezentos e cinquenta e nove hectares, setenta e dois ares e quarenta e três centiares), de terras pastais e lavradias, situada no município de BELA VISTA-MS, nos seguintes limites, confrontações, vértices e segmentos, azimutes geodésicos. Sistema Geodésico de Referência: Sirgas 2000. Perímetro: 12.350,94m. *****

DESCRIÇÃO DA PARCELA									
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE					
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações		
AG4-M-3722	-59°48'07,189"	-21°33'24,432"	539,75	AG4-M-3721	148°23'	558,12	CNS: 06.309-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente		
AG4-M-3721	-59°48'07,189"	-21°33'24,432"	539,75	AG4-M-3720	188°41'	819,87	CNS: 06.309-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente		
AG4-M-3720	-59°48'01,334"	-21°34'05,237"	526,29	AG4-M-3719	207°58'	580,61	CNS: 06.309-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente		
AG4-M-3719	-59°48'10,801"	-21°34'22,907"	526,35	AG4-M-3718	275°46'	271,72	CNS: 06.309-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente		
AG4-M-3718	-59°48'20,197"	-21°34'22,018"	523,88	AG4-M-3717	194°25'	528,64	CNS: 06.309-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente		
AG4-M-3717	-59°48'24,770"	-21°34'36,682"	526,38	AG4-M-3716	204°59'	230,25	CNS: 06.309-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente		
AG4-M-3716	-59°48'32,030"	-21°34'35,600"	521,81	AG4-M-3715	200°23'	143,05	CNS: 06.309-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente		
AG4-M-3715	-59°48'33,763"	-21°34'39,859"	522,29	AG4-M-3714	210°49'	562,99	CNS: 06.309-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente		
AG4-M-3714	-59°48'43,611"	-21°34'55,296"	515,87	AG4-M-3713	148°36'	354,7	CNS: 06.309-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente		
AG4-M-3713	-59°48'53,157"	-21°35'05,145"	507,72	AG4-M-3712	172°35'	37,6	CNS: 06.309-5 Mat. 8780 Fazenda Kalafate - Remanescente		
AG4-M-3712	-59°48'53,029"	-21°35'06,365"	505,46	AAK-M-5545	291°52'	2689,91	CNS: 06.309-5 Mat. 8776 Fazenda Impedidor		
AAK-M-5545	-59°48'03,794"	-21°34'33,770"	452,875	AAK-V-7735	201°50'	135,63	CNS: 06.309-5 Mat. 8778 Fazenda Impedidor		
AAK-V-7735	-59°48'08,170"	-21°34'32,150"	445	AAK-P-T140	65°16'	16,06	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T140	-59°48'07,656"	-21°34'31,920"	443,263	AAK-P-T141	40°34'	34,46	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T141	-59°48'06,880"	-21°34'31,069"	446,304	AAK-P-T142	50°33'	18,59	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T142	-59°48'06,381"	-21°34'30,865"	444,897	AAK-P-T143	94°34'	35,04	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T143	-59°48'05,187"	-21°34'30,770"	445,502	AAK-P-T144	89°46'	41,31	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T144	-59°48'03,752"	-21°34'31,004"	447,527	AAK-P-T145	80°23'	27,62	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T145	-59°48'02,792"	-21°34'31,010"	445,491	AAK-P-T146	59°40'	19,07	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T146	-59°48'02,220"	-21°34'30,687"	445,432	AAK-P-T148	78°51'	50,29	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T148	-59°48'00,505"	-21°34'30,381"	445,773	AAK-P-T159	78°32'	126,91	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T159	-59°47'56,216"	-21°34'29,589"	449,97	AAK-P-T162	30°09'	63,18	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T162	-59°47'55,113"	-21°34'27,792"	447,758	AAK-P-T164	24°06'	27,33	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T164	-59°47'54,725"	-21°34'26,881"	449,55	AAK-P-T170	62°04'	99,47	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T170	-59°47'51,701"	-21°34'25,482"	450,578	AAK-V-B230	60°57'	142,50	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-V-B230	-59°47'47,369"	-21°34'23,232"	461,498	AAK-P-T180	66°58'	88,47	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T180	-59°47'45,132"	-21°34'22,470"	453,745	AAK-P-T187	44°05'	223,56	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T187	-59°47'39,725"	-21°34'17,250"	455,061	AAK-P-T189	36°38'	65,75	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T189	-59°47'39,267"	-21°34'15,604"	458,677	AAK-P-T194	48°20'	130,91	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T194	-59°47'34,975"	-21°34'12,666"	456,06	AAK-P-T195	61°24'	36,77	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T195	-59°47'33,853"	-21°34'12,084"	455,951	AAK-V-B229	112°04'	163,18	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-V-B229	-59°47'29,587"	-21°34'14,087"	450	AAK-P-T203	81°24'	127,42	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T203	-59°47'24,218"	-21°34'13,468"	463,719	AAK-P-T206	143°37'	70,86	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T206	-59°47'22,781"	-21°34'15,318"	463,664	AAK-P-T207	120°37'	41,42	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T207	-59°47'21,522"	-21°34'16,004"	467,327	AAK-P-T209	135°29'	41,74	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T209	-59°47'20,504"	-21°34'16,971"	464,943	AAK-P-T212	101°05'	52,1	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T212	-59°47'18,727"	-21°34'17,297"	464,246	AAK-P-T213	112°07'	48,02	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T213	-59°47'17,181"	-21°34'17,885"	464,184	AAK-P-T214	104°49'	35,33	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T214	-59°47'15,994"	-21°34'18,179"	465,818	AAK-P-T221	80°30'	108,64	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T221	-59°47'12,218"	-21°34'18,149"	470,717	AAK-P-T222	104°51'	20,51	Rio Cacador - Margem Esquerda		
AAK-P-T222	-59°47'11,529"	-21°34'18,320"	467,24	AAK-P-T223	141°35'	15,7	Rio Cacador - Margem Esquerda		

Este documento foi assinado por SILVIO JORGE LEITE.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura-e-notariado.org.br/validar> e informe o código 4EHXR-AHFG-SFCUH-NQYBC



4

29

Certificação: fe944839-bf7d-4f26-87d8-8fb5f68dc879. **Título aquisitivo:** Imóvel este adquirido pelos outorgantes devedores/dadores e vendedores através da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fis. 271/277 do livro nº 399 das Notas do 8º Tabelionato de Notas da cidade de Campo Grande-MS em data de 10/09/2015 e devidamente registrada no R-02 da matrícula sob nº **15.463** do S.R.I. da Comarca de Bela Vista-MS. **Cadastro do Imóvel: CCIR 2023:** Cód. do imóvel rural: 999.946.564.974-7; Denominação do imóvel rural: Fazenda Retiro da Onça Pintada; Área total (ha): 359,7243; Módulo rural (ha): 51,0305; Nº módulos rurais: 7,01; Módulo fiscal (ha): 50,0000; Nº módulos fiscais: 7,1945; FMP (ha): 4,00; Dados do titular (declarante): Pedro Both - CPF/MF nº 173.236.811-20; ITR - Certidão negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - **CIB: 8.847.034-2**; Nome do Imóvel: Fazenda Retiro da Onça Pintada. Município: Bela Vista. UF: MS. Área Total (em hectares): 359,7. Contribuinte: Pedro Both - CPF/MF nº 173.236.811-20, certificando que não constam, até esta data, pendências relativas ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), administrado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB), emitida em 25/01/2024 e válida até 23/07/2024, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 2/10/2014, via internet no endereço eletrônico www.receita.fazenda.gov.br. **Disposição:** Que o referido imóvel se encontra completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus judicial ou extrajudicial, hipotecas legais ou convencionais, foro ou pensão, com exceção da cédula rural pignoratícia e hipotecária constante no R-05 e da alienação fiduciária constante no R-08 da referida matrícula. **CLÁUSULA QUARTA – DA QUITAÇÃO DA DÍVIDA:** Que estando a CREDORA/TOMADORA totalmente satisfeita com o pagamento da dívida, declara estar de inteiro acordo com a presente **Dação em Pagamento**, dando aos **DEVEDORES/DADORES**, a mais ampla, plena e irrevogável **quitação** de dita dívida. **CLÁUSULA QUINTA – DA COMPRA E VENDA:** Ajustam ainda as partes contratantes que em relação à diferença de valores entre a dívida e o bem dado em pagamento, pactuam a transmissão onerosa de natureza de compra e venda, pela qual a CREDORA/TOMADORA/ADQUIRENTE, adquire a parte ideal de **R\$5.064.983,17 (cinco milhões, sessenta e quatro mil, novecentos e oitenta e três reais e dezessete centavos)** do imóvel acima descrito e caracterizado, pagando o montante de R\$5.064.983,17 (cinco milhões, sessenta e quatro mil, novecentos e oitenta e três reais e dezessete centavos) em favor dos DEVEDORES/DADORES/VENDEDORES da seguinte forma: **a)- R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)** convertidos em crédito perante a compradora para fornecimento produtos agrícolas para a safra de soja 24/25; **b)- R\$2.142.784,60 (dois milhões, cento e quarenta e dois mil, setecentos e oitenta e quatro reais e sessenta centavos)** serão utilizados para quitação dos ônus constantes na matrícula do imóvel ora transacionado perante a cooperativa Sicredi; **c)- R\$422.198,57 (quatrocentos e vinte e dois mil, cento e noventa e oito reais e cinquenta e sete centavos)** através de transferência eletrônica disponível (TED) na conta nº 58764-8, agência nº 9032-8 do Banco/Cooperativa Sicredi (748) de titularidade do outorgante vendedor a ser pago até 30/08/2024, em caráter PRO SOLUTO, cuja quitação será após a compensação do mesmo perante o Sistema Bancário. Desta forma a CREDORA/TOMADORA/ADQUIRENTE adquire dito imóvel em sua totalidade, sendo que parte dele pela via da dação em pagamento e a parte remanescente em compra dos outorgantes DEVEDORES/DADORES/VENDEDORES. **CLÁUSULA SEXTA – DA TRANSMISSÃO/POSSE:** Que estando assim, as partes contratantes, ajustadas e concordes com a presente Dação em Pagamento cumulada com Compra e Venda, relativa ao imóvel acima descrito e caracterizado, os outorgantes DEVEDORES/DADORES/VENDEDORES transmitem neste ato à outorgada CREDORA/TOMADORA/COMPRADORA, toda a posse, jus, domínio, direito e ação que exerciam sobre o imóvel ora transferido, para que do dito imóvel, a mesma outorgada CREDORA/TOMADORA/COMPRADORA, possa desta data em diante, usar, gozar e livremente dispor livremente, como seu que fica sendo, prometendo por si e seus sucessores a fazer esta transação sempre boa, firme e valiosa. **CLÁUSULA**

Esse documento foi assinado por SILVIO JORGE LEITE.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código 4EHXR-AHFG-SFCUH-NQYBC



	LIVRO 58-N	FLS. 195/198
	República Federativa do Brasil Estado de Mato Grosso do Sul Comarca de Fátima do Sul Município de Jateí Serviço Notarial e Registral	Silvio Jorge Leite Notário / Registrador Maria de Fátima J. Jorge 1ª Substituta

SÉTIMA - DA RESPONSABILIDADE PELA EVICÇÃO: Os outorgantes devedores/dadores/vendedores declaram que respondem por si, seus sucessores pela evicção de direito, na forma do artigo 447 e seguintes do Código Civil, se chamados à autoria.

CLÁUSULA OITAVA - DEMAIS DECLARAÇÕES DOS OUTORGANTES DEVEDORES/DADORES/VENDEDORES: a)- Que reafirmam serem verdadeiras todas as declarações prestadas neste instrumento, sob as penas da lei quanto à responsabilidade por falsas declarações ou falsidade ideológica, pela inexistência de ações ajuizadas contra eles **DEVEDORES/DADORES/VENDEDORES** que obstaculizem a presente transação, apresentando à **OUTORGADA CREDORA/TOMADORA/COMPRADORA** as certidões elencadas na Lei nº 13.097/2015, e demais previstas em legislação especial e normas aplicáveis, como segue: 1)- Certidão da matrícula fornecida pelo S.R.I. da comarca de Bela Vista-MS, em 12/04/2024; 2)- Certidões Estadual negativas Criminal, expedidas pelo Tribunal de Justiça deste Estado em 15/04/2024, via internet pelo endereço eletrônico www.tjms.jus.br; 3)- Certidões negativas de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas em 26/12/2023 e 23/01/2024 e válidas até 23/06/2024 e 21/07/2024, via internet no endereço eletrônico www.receita.fazenda.gov.br; 4)- Certidões negativas Judicial Cível e Criminal (Abrangência – Seção Judiciária e Juizado Especial Federal de Mato Grosso do Sul) expedidas em 15/04/2024 pela Justiça Federal da 3ª Região, via internet no endereço eletrônico www.web.trf3.jus.br; 5)- Certidões negativas de Débitos Trabalhistas, emitidas em 15/04/2024 e válidas até 12/10/2024, via internet no endereço eletrônico www.tst.jus.br; 6)- Certidões negativas de Distribuição de ações trabalhistas (1º e 2º Instâncias), emitidas pelo Tribunal Regional do Trabalho da 24ª Região em 15/04/2024, via internet no endereço eletrônico www.trt24.jus.br; 7)- Certidão negativa de Débitos em nome da outorgante, emitida em 15/04/2024 pela Secretaria de Estado de Fazenda e Procuradoria-Geral do Estado, via internet no endereço eletrônico www.sefaz.ms.gov.br; 8)- Certidões Negativas de Débitos, emitidas em 15/04/2024 e válidas até 15/05/2024, via internet no endereço eletrônico www.ibama.gov.br; **CONSULTA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS-CNIB em nome dos outorgantes com resultado negativo: Código HASH: eef7.2d35.c9af.f595.2ffe.55d7.91cc.54a1.38ca.9979 (CPF/MF nº 173.236.811-20); HASH: f0d5.0bfa.f5ca.289a.52ce.a533.7e25.13c9.aec8.38ab (CPF/MF nº 308.908.021-49).**

Declarações: Pelos **outorgantes devedores/dadores/vendedores** me foi declarado o seguinte: **a)- Em relação ao imóvel:** Que sob pena de responsabilidade civil e penal, que o objeto desta transação está livre de ônus reais, inexistindo, em relação ao mesmo, ações reais e pessoais reipersecutórias, com exceção da cédula rural pignoratícia e hipotecária constante no R-05 e da alienação fiduciária constante no R-08 da referida matrícula, o que é declarado para os efeitos do §3º do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240 de 09/09/86, comprovado pela certidão expedida pelo S.R.I. da comarca de Bela Vista; **b)- Em relação às suas pessoas: b.1)-** Que inexistem, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, contra si ajuizadas que obstaculize a presente transmissão; **b.2)-** Que têm total ciência que as declarações prestadas à adquirente desde o princípio do negócio, conferiram suporte à boa fé depositada pela mesma às suas pessoas muito antes desta formalização, de forma que, à despeito do contido nas certidões apresentadas para este ato, ratificam à adquirente todas as declarações já prestadas em especial as que visaram assegurar a mesma completa imunidade aos riscos da evicção, pela qual respondem solidariamente; **c)-** Que não se acham vinculados como empregadores e nem como produtores rurais, junto ao INSS, e em tão pouco junto a qualquer outra Instituição de Previdência Social e, portanto isentos das obrigações citadas pela Lei nº 3.807 e posteriores; **d)- Autorizam expressamente a outorgante credora/tomadora/compradora a partir da assinatura do presente instrumento, dar o imóvel objeto desta transação em garantia de operação financeiras, com intuito de alavancagem de crédito, desde que, a operação não ultrapasse o limite de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), obrigando-se a assinar todo e qualquer**

Esse documento foi assinado por SILVIO JORGE LEITE
Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariato.org.br/validade> e informe o código 4EHXR-
AHFFG-SFCUH-NQYBC

Fone: (67) 3465-1238 - Av.: Weimar Gonçalves Torres, 553 - CEP 79720-000 - Jateí - MS - CNPJ: 03.907.714/0001-76

4

documento necessário à formalização da garantia, caso a credora/tomadora/compradora, no momento da obtenção do financiamento, não tenha realizado o registro da presente escritura. Pela outorgada credora/tomadora/compradora me foi declarado o seguinte: a)- Que foi orientada por este Notário a providenciar a regularização da **Reserva Legal**, junto aos órgãos competentes conforme legislação vigente, sendo que após a efetivação da posse do imóvel, os gravames, penalidades, multas ou exigências ambientais do mesmo serão de inteira responsabilidade da CREDORA/TOMADORA/COMPRADORA; e, as que anteriormente antecederam a posse serão de inteira responsabilidade dos DEVEDORES/DADORES/VENDEDORES; b)- Que possuem ciência da cédula rural pignoraticia e hipotecária constante no R-05 e da alienação fiduciária constante no R-08 da referida matrícula, as quais se comprometem através do saldo remanescente da compra e venda a fazer a quitação das mesmas, as quais serão objeto de baixa quando da apresentação desta escritura junto ao S.R.I. competente, declarando ainda, ser ciente dos deveres e prejuízos que possa sofrer em virtude da mesma, isentando esta Serventia de quaisquer danos que possa vir a sofrer pelo seu não cumprimento; c)- Que dispensa a apresentação da Certidão fiscal faltante, conforme lhe faculta o artigo 1554, §2º da Egrégia Corregedoria-Geral de Justiça, se responsabilizando por quaisquer danos que possa vir a sofrer em virtude desta dispensa; d)- Que dispensa a apresentação das certidões de distribuidores judiciais faltantes, conforme lhe faculta o artigo 1554, §3º da Egrégia Corregedoria-Geral de Justiça, se responsabilizando por quaisquer danos que possa vir a sofrer em virtude desta dispensa; e)- Que dispensa a apresentação do recolhimento prévio dos ITBI's neste ato, conforme lhe faculta o artigo 1.554, §7º, da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça, e declara que orientada por este Notário deverá fazer a apresentação destes impostos quitados quando do registro desta junto ao S.R.I competente. **DECLARAÇÃO DAS PARTES:** a)- Que sob pena da lei, declaram que nenhuma alteração consta em sua certidão de estado civil apresentadas, e que ficam cópias arquivadas na pasta desta Escritura (Livro nº 58-N, fls. 195/198), conforme art. 1.576 das Normas de Serviço da Corregedoria de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul; b)- Que se obrigam a responderem criminalmente nos termos no artigo 299 do Código Penal, por todas as declarações e informações aqui prestadas, bem como a ratificá-las em Juízo ou quaisquer outros órgãos, a qualquer tempo, se compelidos forem; c)- As partes declaram que todas as declarações e a negociação realizada foram motivadas apenas por razões lícitas e de boa fé, e que não são pessoas expostas politicamente, não se enquadrando, ainda, em nenhuma das hipóteses de que tratam a Resolução Coaf nº 29, de 28 de março de 2017, e a Resolução Coaf nº 40, de 22 de novembro de 2021; d)- Que aceitam a realização do ato notarial, a utilização da videoconferência notarial, as assinaturas eletrônicas notariais com o uso de certificado digital e-notariado e/ou ICP-BR das partes citadas e do Notário e, se aplicável, das biometrias recíprocas, conforme dispõe o §3º do artigo 292 do Provimento nº 149/2023 do CNJ. **DO ATO NOTARIAL ELETRÔNICO:** O presente instrumento ocorreu de forma eletrônica tendo a realização da videoconferência e a coleta digital da assinatura de todas as partes dentro da plataforma do Sistema de Atos Notariais Eletrônicos (e-Notariado) disponibilizado pelo Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal na internet através do endereço eletrônico www.e-notariado.org.br, observados os requisitos dispostos no art. 286, 287 e os critérios de competência firmados no art. 289 e arts. 302 a 304, todos do Provimento nº 149/2023 do CNJ. Assim, o presente ato notarial eletrônico constitui instrumento público para todos os efeitos legais, nos termos do artigo 312 do Provimento nº 149/2023 do CNJ. **CERTIFICA O NOTÁRIO:** a)- Que será emitida a DOI; b)- Que todas as declarações prestadas pelos comparecentes dentro desta Serventia mediante a videoconferência e em minha presença, foram feitas com a mais absoluta liberdade, não tendo em nenhum momento detectado qualquer tipo de coação e/ou constrangimento; c)- Em atendimento ao que me foi declarado e solicitado pelos contratantes e comparecentes, elaborei esta Escritura dentro da vontade

Esse documento foi assinado por SILVIO JORGE LEITE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validade> e informe o código 4EHXR-AHFFG-SFCUH-NQYBC



Analítica – Engenharia de Avaliações

33

LIVRO 58-N FLS. 195/198

República Federativa do Brasil
Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Fátima do Sul
Município de Jateí
Serviço Notarial e Registral

Silvio Jorge Leite
Notário / Registrador

Maria da Fátima J. Jorge
1ª Substituta

deles a mim externados, bem como dentro dos princípios gerais de direito, boa-fé e demais legislação específica; **d)- Que os contratantes declaram terem-lhes sido explicado com clareza sobre a necessidade do registro da presente Escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme preconiza o Código Civil Brasileiro em seu artigo 1.245.** Autorizam, e desde já requerem, a(o) Oficial do Registro de Imóveis todos os registros e averbações que se façam necessárias para o efetivo registro da presente Escritura. Que lavrada e lida, as mesmas acharam-na conforme, em reprodução fiel a sua contratação, razão pela qual aceitaram, outorgaram e assinam-na, dou fé. Eu (a.) Silvio Jorge Leite, Notário (com sinal público no site: www.censec.org.br), que a lavrei digitando, conferi, subscrevo e assino em público e raso. Emolumentos: R\$ 18.250,25. FUNJECC Lei 6183/23: R\$ 1222,77. FUNADEP: R\$ 733,66. FUNDE-PGE: R\$ 489,11. FEADMP: R\$ 1222,77. ISSQN: R\$ 365,01. SELO: R\$ 13,50.

SELO DE AUTENTICIDADE nº AAI15956-771-CVD.

Para conferir procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico www.tjms.jus.br/selos/pesquisas/Selo.php.

(a.) (a.) PEDRO BOTH; MARILZA APARECIDA ALFARO BOTH; AGRODINÂMICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA - POR SEU SÓCIO ADMINISTRADOR, DULCIMAR COFFERI; AGRODINÂMICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA - POR SUA SÓCIA ADMINISTRADORA, SIRLEI CACERES COFFERI; SILVIO JORGE LEITE - NOTÁRIO. NADA MAIS. Traslada em seguida confere com original de fls. 195/198 do livro nº 58-N, da qual extrai este traslado, me reporto e dou fé. Eu (a.) Silvio Jorge Leite, Notário (com sinal público no site: www.censec.org.br), que a digitei, conferi, subscrevo e assino digitalmente sob a forma de documento eletrônico, mediante processo e certificação digital disponibilizada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, devendo para sua validade ser observada em meio eletrônico, bem comparar autoria e integralidade em público e raso.

Em Test.º da verdade.

Silvio Jorge Leite
Notário

Assinado digitalmente por:
SILVIO JORGE LEITE
CPF: 554.171.241-68
Certificado emitido por AC Certsign RFB G5
Data: 08/05/2024 14:13:02 -04:00

Colégio Notarial do Brasil

Esse documento foi assinado por SILVIO JORGE LEITE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validade> e informe o código 4EHXR-AHFFG-SFCUH-NQYBC.

Fone: (67) 3465-1238 - Av.: Weimar Gonçalves Torres, 553 - CEP 79720-000 - Jateí - MS - CNPJ: 03.907.714/0001-76